Wijzigingen/afwijkingen Nota Grondbeleid Zevenaar 2025 t.o.v. Nota Grondbeleid Zevenaar 2021

	Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar **2021**	Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar **2025**
1.1 Begrippenlijst	Verwijderd: • Exploitatieplan • Grondexploitatiewet • Omgevingswet • Structuurvisie:	Toegevoegd: • Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering • P & C-cyclus • Omgevingsvisie • Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling
1.2 Waarom deze nieuwe Nota Grondbeleid?		De Nota Grondbeleid 2025 is een herziening die is aangepast aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet en beoogt het afwegingskader voor het situationeel grondbeleid verder uit te werken, rekening houdend met de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.
1.3 Zevenaar, maatschappelijk sterk en financieel gezond		Beschrijft de doelstellingen van de woondeal 2.0 en de actieve rol van de gemeente bij het realiseren van betaalbare woningen.
2.1 Situationeel grondbeleid	- Gemeentelijke sturing voor ruimtelijke ontwikkeling gebeurt vooral via het **bestemmings-/omgevingsplan**. - Gemeentelijke kosten worden via een **exploitatiebijdrage** door marktpartijen vergoed. - De precieze verdeling van de kosten regelen we samen met de initiatiefnemers via een **anterieure overeenkomst**, die afgesloten moet worden voor **de verlening van de Omgevingsvergunning, conform de Aanvullingswet Grondeigendom die op 1 januari 2022 in werking treedt.**	- Gemeentelijke sturing voor ruimtelijke ontwikkeling gebeurt vooral via **het afwijken van het omgevingsplan of een met toepassing van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder BOPA)** - Eventuele gemeentelijke kosten worden via het **kostenverhaal** door de marktpartijen vergoed. - De precieze verdeling van de kosten regelen we samen met de initiatiefnemers via een **kostenverhaalsovereenkomst**, die afgesloten moet worden voor het besluit tot afwijken van het **omgevingsplan of toepassing van de BOPA.**
2.2 Total-life-cycle benadering en kernthema's in grondbeleid		- MKBA geschrapt
3.1	- Inzet op maatschappelijk rendement	-Inzet op maatschappelijk doelstellingen

Opzet en afwegingskader situationeel grondbeleid	-Stroomdiagram; Als marktinitiatieven uitblijven nemen we bij gebiedsontwikkelingen die wij als gemeente ambiëren mogelijk een **actievere** rol aan.	- Stroomdiagram; Als marktinitiatieven uitblijven nemen we bij gebiedsontwikkelingen die wij als gemeente ambiëren mogelijk een **actief-faciliterende** rol aan. In nota Grondbeleid 2025 is in plaats van een aparte paragraaf met de beschrijving van de aanpak situationeel grondbeleid de stroomdiagram uitgebreid en voorzien van een stapsgewijze beschrijving, zodat er afweging gemaakt kan worden.
3.2 Sturing binnen gebiedsontwikkeling	Binnen de kaders van de **Wro**. Normale publieke taak(actief); **bestemmings/omgevings- en exploitatieplan** Normale publieke taak(actief faciliteren & passief); **bestemmings- en omgevingsplan** Private mogelijkheden (Actief faciliteren & passief): Intentieovereenkomsten en anterieure en posterieure overeenkomsten Grondverwerving via WVG	Binnen de kaders van de **omgevingswet**. Normale publieke taak; **Omgevingsplan inclusief kostenverhaalsregels** Normale publieke taak (actief faciliteren & passief) ; **omgevingsplan of BOPA-procedure** Private mogelijkheden (Actief faciliteren & passief): Intentieovereenkomsten en anterieure en posterieure **kostenverhaal**overeenkomsten Grondverwerving via voorkeursrecht / onteigening Toegevoegd in beschrijving **grondverwerving:** *Met de vestiging van een voorkeursrecht vergroten we de kans op verkrijgen we een positie op de grondmarkt en verkleinen we de kans op 'prijsopdrijving'* Redenen voor toepassen van strategische verwerving zijn beschreven. Punten waarmee rekening wordt gehouden bij de afweging van het verrichten van een strategische aankoop zijn beschreven.

4 Thema's in het grondbeleid	o.b.v. Liemerse woonagenda	o.b.v. Woondeal 2.0
4.1 Duurzaamheid & energietransitie	4.1.1 In **2025** is het vastgoed, dat in gebruik is door de eigen organisatie, energieneutraal. In **2040** is de gehele vastgoedportefeuille energieneutraal.	4.1.1 In **2026** is het vastgoed, dat in gebruik is door de eigen organisatie, aardgasvrij en in 2030 energieneutraal. In **2050** is de gehele vastgoedportefeuille energieneutraal. Maatregelen die bijdragen aan duurzaamheidsdoelstellingen toegevoegd: *laadinfrastructuur en/of -hubs*
4.2 Gezondheid, leefbaarheid en passende huisvesting	4.2.3. -De focus ligt middeninkomens. -Woningbehoefteonderzoek: tot **2025** zou bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen	4.2.3. -De focus ligt op betaalbare woningen voor starters en middeninkomens en kleinere woningen voor doorstromers. - Woningbehoefteonderzoek: tot **2030** zou bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen -Daarnaast is er behoefte aan middeldure huurwoningen, met name appartementen en levensloopgeschikte woningen, vooral gericht op ouderen en huishoudens met een middeninkomen. Daarnaast is er vraag naar duurdere koopwoningen, waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen 4.2.3. Nieuwe cijfers aan de hand van de vastgestelde Woondeal 2.0: - Inzet op plannen voor 33.000 nieuwe woningen in de regio tegen 2030 en 55.000 tegen 2040 - De regio gaat 2/3 van de zachte plancapaciteit realiseren in het betaalbare segment (middeldure huur en goedkope en betaalbare koop) waarvan 30% in het betaalbare huursegment. De woonzorgvisie 2025-2028 opgesteld. Voor de toekomst ligt de nadruk op kwalitatieve nieuwbouw die bijdraagt aan doorstroming en aansluit op de bestaande omgeving en behoefte van de inwoners.

		Er komen tot 2030 minimaal 1350 tot 1570 extra woningen bij, met de focus op de kerngebieden Zevenaar, Babberich en Oud Zevenaar en met maatwerk voor omliggende kernen. Door vergrijzing richt de gemeente zich, om de bestaande woningen courant te houden, op een diverse aanpak met betaalbare en kleinere woningen, levensloopbestendige en geclusterde woonvormen
4.3 Economie		Voor de vervolg ontwikkeling businesspark 7 poort wordt actief grondbeleid gevoerd.
4.5 De beleidskeuzes in relatie tot de thema's		Omgevingsvisie is opgesteld: De Zevenaarse thema's zijn kenbaar in het grondbeleid in de Omgevingsvisie, met een onderliggend Omgevingsplan. Om ontwikkelingen te kunnen toetsen aan deze regels en normen zijn meetinstrumenten en meetbare opgaven geïntroduceerd in de Omgevingsvisie. Ook op het gebied van staatssteunbeoordeling, aanbesteding en verslaggevingsregels zijn er wetswijzigingen en/of is er jurisprudentie.
5.1 Waardering	Verwijzing naar BBV Notities: 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' en **'Vastgoed'**	Verwijzing naar BBV Notities: 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' en '**Materiele vaste activa'**
5.2 Grondexploitaties AR is bedoeld om risico's af te dekken'		Een extra voorwaarde voor bestaan van voldoende zekerheid voor winstneming in kader van de POC-methode: 'De resterende looptijd van de grondexploitatie is tien (10) jaar of minder.' 'AR is bedoeld om algemene bedrijfsrisico's af te dekken.'
5.4 Verantwoording en bijsturing via P & C-cyclus	Verwijzing naar Financiële verordening 2021	**Paragraaf 5.4 (Balansverschuivingen) is verwijderd, aangezien BBV regels gehanteerd dient te worden.** Verwijzing naar Financiële verordening gemeente Zevenaar 2023
5.5 Bovenwijkse voorzieningen en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen	Bovenwijkse voorzieningen en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen geregeld **via de Wro**	Bovenwijkse voorzieningen en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen geregeld **via de Omgevingswet.**

		De **Omgevingsvisie** en **het omgevingsplan** vormen de basis voor het in rekening brengen van een (financiële) bijdrage en voor bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Een beschrijving van de **Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering** (o.b.v. Omgevingswet) is toegevoegd. Een beschrijving van de **vrijwillige financiële bijdrage kwaliteitsverbetering** (o.b.v. Omgevingswet) is toegevoegd.
5.6 Grondprijsbeleid	*'De onderbouwing van de grondprijzen vindt u terug in de **nota.'***	*'De onderbouwing van de grondprijzen vindt u terug in de **grondprijsbrief**.'*
5.7 Snippergroen- en reststrokenbeleid en verjaring van grondeigendom		